

# ÅRSREDOVISNING 2020

# Brf Smörgatan 12-18

Org.nr: 769614-4927

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18, organisationsnummer 769614-4927, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2006-05-19

Ekonomisk plan registrerades år 2007-12-28

Föreningens stadgar registrerades år 2019-02-28

#### Information om fastigheten

Föreningen äger genom tomträttsupplåtelse Kallebäck 12:5 i Göteborgs kommun vilken förvärvades år 2008. Byggnadens totalyta är 3 992 kvm varav 2 576 kvm fördelade på 32 bostäder och lokalyta uppgår till 149 kvm. Av bostadslägenheterna var 31 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt vid räkenskapsårets slut.

Föreningen har 10 garageplatser samt 20 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna. I fastigheten finns även inrymt ett gym, tvättstuga, cykelförråd samt barnvagnsförråd.

Nybyggnadsår: 1960

Värdeår: 1960

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt och tomträttsavtalet omförhandlades år 2019, började gälla från november 2019 och sträcker sig till oktober 2039.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt		
	Antal	Total yta m <sup>2</sup>		Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	4	155	5 rok	1	111
3 rok	9	657	<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>111</b>
4 rok	15	1 320			
5 rok	3	333			
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>2 465</b>			

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	48 695 292 kr
Anskaffningsvärde mark	785 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	24 003 000 kr
Taxeringsvärde mark	23 286 000 kr
Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:	
Bostäder	46 600 000 kr
Lokaler	689 000 kr

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

### Styrelse

Ordförande	Annetthe Lang	
Ledamot	Jonas Lindh	
Ledamot	Mia Sepp	
Ledamot	Birgitta Wihlborg	Avgått 2020-10-04
Ledamot	Christian Bengtsson	
Suppleant	Bernt Sjöberg	
Suppleant	Helena Radö	
Suppleant	Håkan Sandegård	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Christian Bengtsson, Annetthe Lang och Jonas Lindh.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Karin Jonsson, sammankallande, och Peter Smedberg

### Revisor

Extern Mikael Thorell

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28

Extra stämma hölls 2020-01-09

Vid extrastämman beslutades om stambyte och i samband med det utbyggnad av badrum samt nybyggnation av lägenhet i källarplan. Stämman tog beslut om utökning av badrum (26 JA, 4 NEJ). Stämman tog beslut om byggnation av lägenhet i källarplan (28 JA, 2 NEJ).



## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Relining genomförd på stammar och avstick till lägenheter	2008	
Dränering runt fastigheten samt sanering av krypgrund med tillhörande rör	2009	
Mekanisk ventilation installerades	2009	
Torktumlare samt tvättmaskin har installerats	2010	
En del träd borttagna, planteringar samt gräsmatta har återställts efter dräneringsarbetet	2010	
Betongkontroll av balkonger	2010	
Ny belysning brandväg samt entréer	2010	
Byte av söndrigt dagvattenrör under parkeringsytan	2010	
Asfaltering av gångar samt brandväg	2010	
Termostater till alla radiatorer har bytts ut	2010	
Värme/VA-systemets injusteringsventiler har bytts ut	2010	
Ny cirkulationspump har installerats	2010	
Värme/VA-systemets avstängningsventiler har bytts ut i krypgrunder	2011	
Tegelbalkar, fogar, takfot, takränna, stuprännor har renoverats	2011	
Nya anslagstavlor samt namnskyltar har monterats i trapphus	2011	
Kontroll av ventilation gällande inomhusklimat, OVK	2013	
Ny tvättmaskin installerades	2013	
Nytt sophanteringssystem installerades	2013	
Sett över fastighetens brandsäkerhet	2013	
Nytt golv i cykelrum	2014	
Nya entrédörrar har installerats	2014	
Nya dörrar till cykelrum och trädgårdsförråd har installerats	2014	
Nya trädgårdsmöbler inköpta	2014	
Skyddsrum godkänt och säkrat	2014	
Fastigheten godkänd OVK besiktning	2014	
Upprustning av gym och ny utrustning	2014	
En ny underhållsplan har upprättats i samråd med Bredablick	2015	
Underhåll av fönster i allmänna utrymmen bland annat pannrum & tvättstuga	2015	
Målning av grund	2015	
Projektering för nya balkonger pågår.	2015	
Garagelängan målåd, taket bytt, nya armaturer & översyn är gjord på alla portar	2015	
Byte av expansionskärl samt cirkulationspump varmvatten	2015	
Förstärkt säkerhet i källarplan/förråd	2015	
Ytterligare investering i vårt gym – nytt löpband & träningscykel	2015	
Dräneringspump bytt för dagvattenbrunnar	2016	
Entrétak över portar samt över ingång cykelrum	2016	
Allmän el från elcentral till trapphus mm delvis bytt	2016	
Nytt belysningsystem med rörelse/LED lampor i trapphus & källargångar	2016	
Akustik i trapphus & tvättstuga	2016	
Trapphus, källargångar samt tvättstugans ytskikt, väggar, tak & golv åtgärdade	2016	
Nya balkonger med inglasning	2017	
Uttag för laddning av elbilar, 3 st	2017	
Nya porttelefoner installerade	2017	
Hela avloppssystemet underhållspolat	2017	
Nya dörrar & fönster installerade i marklägenheterna, förberedelse för uteplatser	2017	
Uteplatser färdigställda våren	2018	

W

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Tomtens baksida har inhägnats med staket & häckar	2018	
Ny stensatt uteplats/grillplats på baksidan & pergola byggd på framsidan	2018	
Ny utebelysning utmed framsidans mur och ny belysning vid miljöstationen	2018	
Låsbara sopluckor	2018	
Tomträtt omförhandlad, ny avtalsperiod 2019-2039	2018	
Stensatt uteplats vid pergola	2019	
Byggt nytt uteförråd	2019	
Målning av väggar och tak samt ny matta i gym	2019	
Installation av säkerhetsdörrar i källaren	2019	
Energideklaration & OVK besiktning genomförd	2019	
Inköp av roddmaskin till gymet	2020	
På framsidan har det byggts en grillplats vid pergolan	2020	
Stambyte och utbyggnad av badrum har påbörjats	2020	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat stambyte i augusti.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Tillkommande medlemmar under året	7
Avgående medlemmar under året	10
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	42

Under året har 6 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % 2020-01-01.

Styrelsen planerar att höja årsavgifterna med 15 % från och med 2021-01-01.

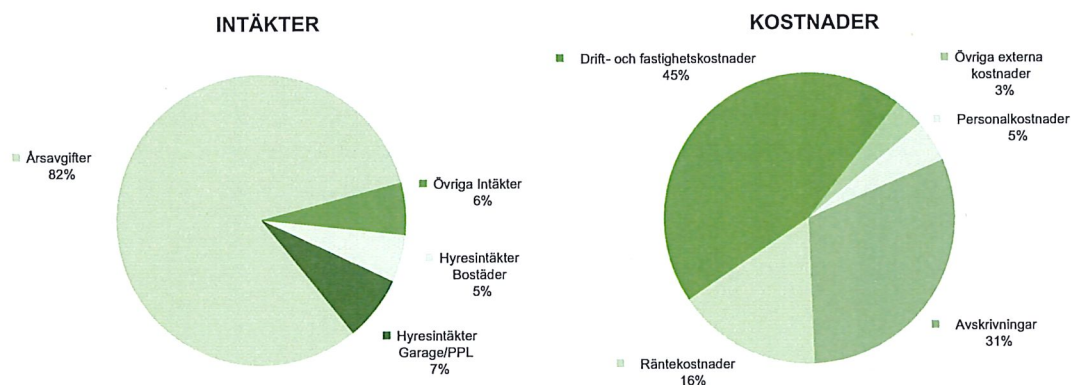
### Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället fastighetsavgift om 1 429 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Föreningen visar ett resultat om - 700 255 kr. Årets avskrivningar uppgår till 835 313 kr. Avskrivningarna ska spegla förbrukningen av fastigheten över tid och påverkar inte föreningens kassaflöde. I enlighet med Årsredovisningslagen måste föreningen göra avskrivningar på byggnaden. Avskrivningarna är förenliga med vad som anses god redovisningssed enligt gällande regler.

I en bostadsrättsförening kan det vara mer intressant att se på föreningens kassaflöde och framtida behov av kassaflöde. För att bedöma föreningens framtida behov av likviditet är det viktigt att se på kommande underhållsbehov, kostnadsökningar och ränteläge. Avskrivningarna är tänkta att spegla en jämn förbrukning av fastigheten över tid medan större underhåll snarare görs med flera års mellanrum.



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 985	1 959	1 928	1 861
Resultat efter finansiella poster, tkr	-695	-347	-179	-224
Soliditet <sup>1</sup> , %	42	60	60	54
<b>Föreningen, kr</b>				
Elkostnader/kvm totalyta	21	15	14	12
Vattenkostnader/kvm totalyta	31	30	30	22
Värmekostnader/kvm totalyta	87	87	95	92
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	104	102	81	26
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	663	653	637	637
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 356	6 910	6 891	7 510

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

w

## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 835 498			29 835 498
Upplåtelseavgifter	3 042 580			3 042 580
Kapitaltillskott	464 000			464 000
Fond yttre underhåll	732 839	416 000		1 148 839
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>34 074 917</b>	<b>416 000</b>	<b>0</b>	<b>34 490 917</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 019 630	-416 000	-347 162	-7 782 792
Årets resultat	-347 162	-695 145	347 162	-695 145
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 366 792</b>	<b>-1 111 145</b>	<b>0</b>	<b>-8 477 937</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 708 125</b>	<b>-695 145</b>	<b>0</b>	<b>26 012 980</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>				
			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			732 839	324 839
Årets avsättning enligt stadgar			<u>416 000</u>	<u>408 000</u>
<b>Vid årets slut</b>			<b>1 148 839</b>	<b>732 839</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-7 366 792
Årets resultat före förändring av yttre fond	-695 145
Årets avsättning till yttre fond	-416 000
<b>Totalt</b>	<b>-8 477 937</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

anspråktagande ur yttre fond	
Balanserat resultat	-8 477 937
Balanseras i ny räkning	<u>-8 477 937</u>

W



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 984 564	1 958 672
Övriga rörelseintäkter		21 936	542
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 006 500</b>	<b>1 959 214</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 212 891	-992 518
Underhåll	4	0	-7 057
Övriga externa kostnader	5	-92 605	-143 614
Personalkostnader	6	-124 586	-119 215
Avskrivningar	7	-835 313	-835 313
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 265 395</b>	<b>-2 097 717</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-258 895</b>	<b>-138 503</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 250	-208 714
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-436 250</b>	<b>-208 659</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-695 145</b>	<b>-347 162</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-695 145</b>	<b>-347 162</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-695 145</b>	<b>-347 162</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	41 912 065	42 725 992
Inventarier, verktyg och installationer	9	67 091	88 477
Pågående nyanläggningar	10	11 464 759	492 691
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 443 915</b>	<b>43 307 160</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 443 915</b>	<b>43 307 160</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 649	0
Övriga fordringar	11	9 656	294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	145 435	141 028
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 740</b>	<b>141 322</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	7 608 449	970 254
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 608 449</b>	<b>970 254</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 771 189</b>	<b>1 111 576</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 215 104</b>	<b>44 418 736</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 878 078	32 878 078
Kapitalfillskott		464 000	464 000
Fond för yttre underhåll		1 148 839	732 839
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 490 917</b>	<b>34 074 917</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 782 792	-7 019 630
Årets resultat		-695 145	-347 162
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 477 937</b>	<b>-7 366 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 012 980</b>	<b>26 708 125</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	18 295 956	5 783 737
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 295 956</b>	<b>5 783 737</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	12 160 866	11 249 848
Leverantörsskulder		4 440 520	174 197
Skatteskulder		10 823	7 963
Övriga skulder		0	55 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	293 959	439 350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 906 168</b>	<b>11 926 874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 215 104</b>	<b>44 418 736</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-258 895	-138 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	835 313	835 313
<b>Summa</b>	<b>576 418</b>	<b>696 810</b>
Erhållen ränta	0	55
Erlagd ränta	-436 250	-208 714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>140 168</b>	<b>488 151</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-21 418	-79 859
Förändring av rörelseskulder	4 068 276	334 849
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 187 026</b>	<b>743 141</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-10 972 068	-639 929
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 972 068</b>	<b>-639 929</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Nya lån	13 600 000	
Amortering av lån	-176 763	-717 165
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>13 423 237</b>	<b>-717 165</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 638 195</b>	<b>-613 953</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>970 254</b>	<b>1 584 207</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 608 449</b>	<b>970 254</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

---

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomföra åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Beröra komponenter sammanställs nedan.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningsstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme	100 år
Fasader	30 år
Yttertak	45 år
Fönster	45 år
Balkonger	40 år
Hissar, ledningsystem	25 år
Övrigt	20-25 år
Dörrar till förråd	30 år
Passersystem	10 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

### Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 634 508	1 610 352
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	105 905	104 340
Garage och p-platser	150 071	149 900
	<b>255 976</b>	<b>254 240</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Övriga intäkter	94 080	94 080
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 984 564</b>	<b>1 958 672</b>



<b>Not 3. Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel	79 077	100 477
Fastighetsstäd	0	0
Fastighetsskötsel gård	24 630	65 726
Snöröjning	12 923	20 985
Övrig fastighetsskötsel	70 830	33 367
	<b>187 460</b>	<b>220 555</b>
<b>Reparation</b>		
Portar och lås	1 615	4 637
Trapphus	0	6 665
Tvättstuga	8 252	16 378
Garage och p-platser	6 300	1 400
El	4 006	0
Vatten och avlopp	27 362	19 771
Markytor	0	15 822
Vattenskada	43 170	9 259
	<b>90 705</b>	<b>73 932</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	53 376	40 757
Uppvärmning	224 154	237 772
Vatten	78 671	82 954
Sophämtning	41 637	45 515
Renhållning/återvinning	21 414	15 779
	<b>419 252</b>	<b>422 777</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	21 777	21 332
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	49 706	23 594
Försäkringsskador	93 000	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 618	50 954
Tomträttsavgälder	270 000	101 299
Övriga driftskostnader	28 374	78 074
	<b>493 698</b>	<b>253 921</b>
<b>Totalt drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 212 891</b>	<b>992 518</b>
<b>Not 4. Underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gemensamma utrymmen	0	4 500
Markytor	0	2 557
<b>Totalt underhåll</b>	<b>0</b>	<b>7 057</b>



<b>Not 5. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	4 940	4 850
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	0	18 750
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	8 749	3 541
Övriga externa kostnader	78 916	116 473
	<b>87 665</b>	<b>120 014</b>
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>92 605</b>	<b>143 614</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	94 800	91 000
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	29 786	28 215
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>124 586</b>	<b>119 215</b>

<b>Not 7. Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader och markanläggningar	813 931	813 927
Inventarier och installationer	21 382	21 386
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>835 313</b>	<b>835 313</b>

<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	49 480 292	49 333 054
Inköp	0	147 238
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>49 480 292</b>	<b>49 480 292</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 6 754 300	- 5 940 373
Årets avskrivningar	- 813 927	- 813 927
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 7 568 227</b>	<b>- 6 754 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 912 065</b>	<b>42 725 992</b>

w

<b>Not 9. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	213 860	213 860
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>213 860</b>	<b>213 860</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 125 383	- 103 997
Årets avskrivningar	- 21 386	- 21 386
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-146 769</b>	<b>-125 383</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 091</b>	<b>88 477</b>

<b>Not 10. Pågående nyanläggningar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	492 691	0
Inköp	10 972 068	492 691
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>11 464 759</b>	<b>492 691</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 464 759</b>	<b>492 691</b>

<b>Not 11. Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	4 546	294
Övriga fordringar	5 110	0
<b>Summa</b>	<b>9 656</b>	<b>294</b>

<b>Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	86 985	85 878
Förutbetalda försäkringspremier	52 934	49 706
Förutbetald Kabel-TV	5 516	5 444
<b>Summa</b>	<b>145 435</b>	<b>141 028</b>

<b>Not 13. Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Transaktionskonto	1 363 959	310 426
Bankkonto Nordea	922	655 789
Bankkonto Nordea	6 242 315	4 039
Handkassa	1 253	0
<b>Summa</b>	<b>7 608 449</b>	<b>970 254</b>



**Not 14. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB	2021-05-18	0,810 %	5 066 402	5 126 134
Nordea Hypotek AB	2021-04-29	0,870 %	600 000	0
Nordea Hypotek AB	2022-03-16	1,050 %	5 868 469	5 928 201
Nordea Hypotek AB	2024-03-20	1,120 %	5 921 951	5 979 250
Nordea Hypotek AB	2023-09-20	0,800 %	6 625 000	0
Nordea Hypotek AB	2021-12-16	0,604 %	6 375 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>30 456 822</b>	<b>17 033 585</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 160 866	-11 249 848
			<b>18 295 956</b>	<b>5 783 737</b>

Föreningen har 3 lån som förfaller under 2021 på totalt 12 041 402 kr. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför förfalldagarna.

**Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	172 322	137 356
Ei	23 463	10 766
Värme	31 328	33 766
Vatten	20 822	20 686
Sophämtning	10 253	11 497
Extern revisor	22 000	22 000
Räntekostnader	11 777	27 174
Övriga upplupna kostnader	1 994	176 105
<b>Summa</b>	<b>293 959</b>	<b>439 350</b>

**Not 16. Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	30 487 000	19 369 500
<b>Summa:</b>	<b>30 487 000</b>	<b>19 369 500</b>

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

## Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Stambyte skall färdigställas.

Göteborg den 27 / A 2021



Annette Lang  
Ordförande



Jonas Lindh  
Ledamot

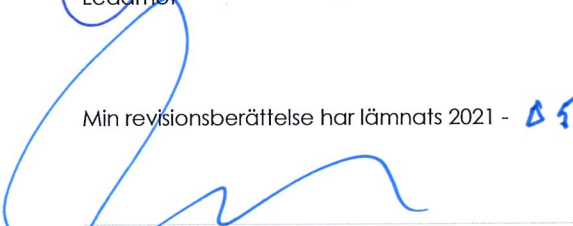


Mia Sepp  
Ledamot



Christian Bengtsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-10



Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smörgatan 12-18,  
org.nr 769614-4927

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smörgatan 12-18 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-05-06 med omodifierade uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smörgatan 12-18 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet

mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den 10/5 - 2023

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)